



Danica Pension
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby

28. februar 2019
Sagsnr. GEO-2018-00055

Sendt som digital post

VVM-tilladelse til boligbyggeri på Tuborg Syd

Gentofte Kommune meddeler hermed VVM-tilladelse til boligbyggeri på Tuborg Syd efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM LBK. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Gentofte Kommune har truffet afgørelsen, jvf. § 25 i LBK. 1225 af 25. oktober 2018, på grundlag af bygherres ansøgning, den offentliggjorte Miljøkonsekvensrapport og de indkomne høringssvar. Der er ikke i denne tilladelse taget stilling til tilladelser efter anden lovgivning eller til tilladelser efter den for boligbyggeriet gældende lokalplan. Gentofte Kommune tager således stilling til bl.a. – og ikke udelukkende - den endelige beplantningsplan, stiforløb, vejenes placering og parkering i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse. Gentofte Kommune har ikke forholdt sig til fremstillingen af disse forhold i Miljøkonsekvensrapporten, og fremstillingen i Miljøkonsekvensrapporten har ingen betydning for kommunens stillingtagen hertil, idet den for boligbebyggelsen gældende lokalplan regulerer disse forhold.

Baggrund

På vegne af bygherre, Danica Pension, har COWI A/S den 22. december 2017 fremsendt ansøgning om boligbebyggelse på Tuborg Syd efter reglerne i miljøvurderingsloven.

Projektet, der omfatter opførelse af 202 boliger samt landskabsbearbejdning og anlæg af interne veje og parkeringsarealer i konstruktion, er omfattet af lovens bilag 2, punkt 10 b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg samt punkt 10 e) Bygning af veje, havne, havneanlæg, herunder fiskerihavne (Projekter, som ikke er omfattet af bilag 1).

Bygherre har vurderet, at projektets karakter vil betyde, at der skal gennemføres en miljøvurdering, og har derfor anmodet om, at miljøvurderingen igangsættes, jf. miljøvurderingslovens § 18, stk. 2. På baggrund heraf har Gentofte Kommune igangsat en miljøvurderingsproces.

Som første led i miljøvurderingsprocessen udarbejdede COWI et afgrænsningsnotat med projektbeskrivelse, som indeholder en beskrivelse af det kommende byggeri samt hvilke miljømæssige forhold, de forventer skal indgå i Miljøkonsekvensrapporten.



Gentofte Kommune har på baggrund af COWI's afgrænsningsnotat og projektbeskrivelse udarbejdet et idéoplæg til afgrænsning af, hvad der miljømæssigt skal undersøges i Miljøkonsekvensrapporten, jf. miljøvurderingslovens § 23, stk. 1.

Forhøring

COWI's afgrænsningsnotat har sammen med kommunens idéoplæg til afgrænsning af Miljøkonsekvensrapporten været i offentlig høring og i høring hos berørte myndigheder i perioden fra den 10. april 2018 til og med den 8. maj 2018. Midtvejs i perioden, den 25. april 2018, blev der afholdt et borgermøde på Gentofte Rådhus, hvor projektet samt forventet tidsplan for udførelsen blev præsenteret og drøftet.

I høringsperioden kom 8 høringssvar, heraf 3 fra ejerforeninger. Høringssvarene omhandler for anlægsfasen bl.a. bekymring omkring anlægsperiodens længde, støj, støv, offentlighedens adgang til området, herunder badebryggen, kontakt til COWI A/S, vibrationer, tang og hensyn til dyreliv. Høringssvarene omhandler for "driftsfasen" (efter anlægsarbejdernes udførelse) bl.a. bekymring omkring trafik, herunder mængden af trafik, trafiksikkerhed, støj, parkering og vendepladser. Endvidere omhandler høringssvarene for "driftsfasen" bekymring for skygge- og udsigtsgener, vind, udformning af bebyggelsen og landskabet, placering af stier og klimasikring.

Gentofte Kommune har efterfølgende behandlet og inddraget relevante høringssvar i udarbejdelsen af den endelige afgrænsning af, hvad der miljømæssigt skal undersøges i miljøkonsekvensvurderingen (dvs. indhold og omfang af Miljøkonsekvensrapporten). På baggrund af denne afgrænsning har COWI udarbejdet selve Miljøkonsekvensrapporten, jf. miljøvurderingslovens § 20. I afsnittet om Gentofte Kommunens bemærkninger beskrives, hvordan høringssvarene er behandlet. I en særskilt Hvidbog – forhøring findes resume af høringssvarene og Gentofte Kommunes svar på de enkelte høringssvar.

Høring af bygherres Miljøkonsekvensrapport og udkast til VVM-tilladelse

Bygherres Miljøkonsekvensrapport, dateret den 18. oktober 2018, og udkast til tilladelse har været i offentlig høring og i høring hos berørte myndigheder i 10 uger i perioden fra den 30. oktober 2018 til den 9. januar 2019.

Ligesom i den første høringsperiode, blev der også midtvejs i denne høringsperiode, den 3. december 2018, afholdt borgermøde på Gentofte Rådhus. På mødet blev Miljøkonsekvensrapportens hovedkonklusioner samt en opdatering af tidsplan for udførelsen præsenteret og drøftet. Derudover er der i høringsperioden afholdt 2 naboialogmøder med deltagelse af bygherre og formænd for hhv. ejerforeningerne og grundejerforeningen

I høringsperiode for Miljøkonsekvensrapporten er der indkommet 6 høringssvar, heraf 3 fra grundejer- og ejerforeninger. Høringssvarene omhandler bl.a. bemærkning om at beplantning skal være strandeng i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse herom, antal og placering af parkeringspladser, placering af veje og stier, afgrænsning af projektområdets udstrækning, bekymring for øget trafik og trafikstøj, bekymring for om der er tilstrækkelig kystsikring og bekymring for gener i anlægsperioden.



I afsnittet om Gentofte Kommunes bemærkninger beskrives, hvordan høringssvarene er behandlet. I en særskilt Hvidbog findes resume af høringssvarene og Gentofte Kommunes svar på de enkelte høringssvar.

Beskrivelse af projektet

Tuborg Syd projektet er omfattet af Lokalplan 307 Boliger på Tuborg Syd, vedtaget den 28. april 2008, og opføres inden for lokalplanens område C og D, i hhv. byggefelt I og II samt III, IV, V og VIII.

De nye boliger på Tuborg Syd kommer til at bestå af klynger af punkthuse placeret langs kysten og et hus på 13 etager i den vestlige del af projektområdet. Der opføres i alt 202 boliger.

Ved den beskrevne vejbetjening af bebyggelsen kommer der ingen gennemgående trafik, og alle indre landskabsforløb bliver friholdt for biler. Der etableres to parkeringspladser pr. bolig, svarende til 404 parkeringspladser, som anlægges under terræn.

I henhold til bestemmelserne i lokalplanen vil der yderligere blive etableret 2 gæsteparkeringspladser på terræn for hvert byggefelt, det vil sige 12 parkeringspladser. Til brug for gæster til publikumsorienteret service i byggefelt II påregner bygherre, at anlægge 8 parkeringspladser. Der planlægges således med i alt 20 parkeringspladser på terræn.

Landskabet skal beplantes som en kuperet strandeng i overensstemmelse med lokalplan 307, § 10.3: ” *Det i § 10.2 fastlagte grønne område skal udformes som en kuperet strandeng og fremstå med naturgræsflade med terrænformationer tilplantet med vegetation som klitrose, hybenrose, strandtorn, hvidtjørn, hanesporetjørn og lignende. Terrænformationer må ikke udføres med en højde der overstiger kote 5.8 og der må ikke etableres støtemure. Terrænet skal i princippet udformes som vist på kortbilag 4 (illustrationsplan), og der skal være udsigt til Øresund fra de i § 6.2 fastlagte rekreative stier*”.

Ud for Tuborg Havnepark bebyggelsen vil den kommende beplantning afløse den eksisterende beplantning og vil danne grundlag for et naturligt dyre- og planteliv. Der er forud for udarbejdelsen af Miljøkonsekvensrapporten foretaget en naturregistrering af området, og der er ikke registreret beskyttede arter eller vigtige levesteder.

I den udarbejdede Miljøkonsekvensrapport beskrives projektet og de forventede miljømæssige konsekvenser af at etablere det nye boligområde. I undersøgelsen indgår alle påvirkninger, det vil sige de direkte, indirekte, afledte og kumulative effekter under anlæg og drift.

Gentofte Kommunes vurdering

De indkomne høringssvar fra forhøringen og høringen af bygherres Miljøkonsekvensrapport er gennemgået nedenfor.

Høringssvarene omhandler

Anlægsfasen:

- Gener i anlægsperioden i form af støj, vibrationer, støv og trafik.



- Anlægsperiodens længde.
- Rekreative forhold, som f.eks. begrænset eller ingen adgang til badebryggen og kyststien i anlægsperioden.

Driftsfasen (når boligbyggeriet er færdigt):

- Trafik, herunder bl.a. øget trafikbelastning, højere støjniveau, risiko for flere uheld, vurdering af 2 minus 1-vej samt antal og placering af P-pladser på terræn og veje når byggeriet står færdigt.
- Skyggegener, herunder placering og højde af de nye bygninger i forhold til eksisterende bebyggelse.
- Indblik.
- Visuelle forhold og beplantning.
- Vindturbulens, herunder at turbulensen øges som følge af opførelsen af de nye bygninger.
- Ophobning af tang langs kysten og fugleliv i beplantning ved Tuborg Havnepark.
- Klimasikring af området, herunder oversvømmelse af strandeng.
- Beplantning og evt. placering af store natursten på strandengen.
- Byggefelter, specielt beplantning af delområde B.
- Vej- og stiforløb

Anlægsfasen

Støj

For at etablere bygningernes og parkeringskældrenes fundamenter er det nødvendigt at foretage ramning af pæle og spuns. I Miljøkonsekvensrapportens kapitel 9 vurderes det, at disse aktiviteter er stærkt støjende og vil påvirke de nærmeste boliger moderat til væsentligt i korte perioder. Støj fra udgravning og landskabsbearbejdning vurderes at være en moderat påvirkning.

For at afværge påvirkningen fra de stærkt støjende aktiviteter beskrives det i miljøkonsekvensrapportens kapitel 12, at aktiviteterne er forsøgt planlagt gennemført i vinterperioden, hvor uden-dørsophold i området og på altaner er reduceret. Det forventes, at spunsarbejderne kan gennemføres inden for en måned, mens den noget mindre støjende pæleramning forventes gennemført over en periode på 3-4 måneder.

Der er stillet vilkår om, at kommunens 'Forskrift for udførelse af erhvervsmæssige bygge- og anlægsaktiviteter' skal følges i hele anlægsfasen. Dette vilkår betyder, at der er restriktioner på, hvornår støjende anlægsarbejder må foregå. Støjende arbejde må foregå i dagtimerne på hverdage kl. 7-18 og lørdage 7-14, og stærkt støjende arbejder kun i tidsrummet kl. 8-16 på hverdage.

Vibrationer

Ramning af spuns og pæle vil skabe vibrationer i jord og bygninger omkring projektområdet. I Miljøkonsekvensrapportens kapitel 6.3.4 og bilag E er det beregnet, at ramningen ikke vil medføre bygningsskadelige vibrationer i nogen af de nærliggende bygninger. Dog vil vibrationerne i visse af de nærliggende bygninger overskride komfortniveau (dvs. vibrationerne vil kunne mærkes), og påvirkningen er vurderet at være væsentlig i relativt korte perioder.



For at mindske generne fra vibrationer tilrettelægges arbejdet, så det kun finder sted i dagtimerne, hvor færre er til stede. Desuden benyttes så vidt muligt to rammemaskiner for at reducere varigheden af generne. Yderligere vil det blive sikret, at der i god tid sker en grundig information og dialog med ejerforeningerne i de påvirkede bygninger og med Hellerup Skole og de øvrige påvirkede naboer, så tidsplaner og processer er kendt.

Der er stillet vilkår om, at der så vidt muligt skal benyttes to rammemaskiner for at minimere den periode, hvor ramningen foregår. Som nævnt ovenfor er der stillet vilkår om, at ramning skal gennemføres på hverdage i tidsrummet 8-16 og så vidt muligt gennemføres i vinterperioden. Dette betyder, at mulige komfort vibrationsgener herfra vil blive begrænset til det tidsrum.

Der er endvidere stillet vilkår om, at der opsættes vibrationsmålere i relevante nabobygninger, når der gennemføres rammearbejder. Dette for at overvåge vibrationsniveauet og sikre, at der ikke forekommer komfortvibrationer over grænseværdien i aften-/nattetimerne mellem kl. 16-08 eller mod forventning opstår bygningsskadelige vibrationer.

Endelig er der stillet som vilkår, at der i god tid sker en grundig information og dialog med ejerforeningerne i de påvirkede bygninger og med Hellerup Skole og de øvrige påvirkede naboer, så tidsplaner og processer er kendt.

Støv

Anlægsarbejderne kan medføre støvgener i tørre og blæsende perioder for naboer, opholdsarealer ved Hellerup Skole, brugere af havnens faciliteter og områder nord for byggepladsen.

I Miljøkonsekvensrapportens kapitel 6.3.1 er det vurderet, at påvirkningen fra støv vil være mindre, idet jordbunker og veje vil blive vandet i tørre og blæsende perioder.

På denne baggrund er der stillet vilkår om, at jordbunker og veje skal vandes/sprinkles i tørre og blæsende perioder, for at modvirke støvgener.

Trafik

I anlægsfasen medfører projektet mere trafik omkring projektområdet. Miljøkonsekvensrapportens kapitel 8 beskriver påvirkninger fra trafik, og det vurderes her, at der i den mest intensive byggeperiode, hvor der arbejdes på alle byggefelter samtidigt, i gennemsnit vil være 32 lastbiler pr. dag og i de mest travle perioder op mod 128 lastbiler pr. dag.

For at afværge påvirkningerne fra den øgede lastbiltrafik i anlægsperioden, er der stillet vilkår om, at der i tidsrummene kl. 7.30 – 8.30 og 14.00 – 15.00 på hverdage, hvor skolebørn afleveres og hentes, indføres spærretid på Dessaus Boulevard. Der er desuden stillet vilkår om, at der skal benyttes flagmænd til regulering af trafikken, såfremt der er behov for transportere, som kan give særlige trafiksikkerhedsmæssige udfordringer.

Anlægsperiodens længde

Der er tale om en lang anlægsperiode for det samlede projekt, som inklusiv de indledende arbejder varer omkring seks år. Optimering af byggerytmen har været en væsentlig parameter i planlægningen for at minimere de gener, der opstår ved det store anlægsarbejde.



Rekreative forhold

I anlægsfasen vil store dele af arealet være lukket for offentligheden, hvilket vil påvirke den rekreative brug af området. I kapitel 6.3.1 er det vurderet, at denne påvirkning vil være moderat.

Bygherre har oplyst, at for at begrænse påvirkningen er anlægsfasen planlagt, så der løbende kan åbnes for offentlig adgang i takt med, at anlægsarbejderne står færdige. Adgangen til badebryggen opretholdes i de perioder, hvor det er muligt. Det tilstræbes at åbne for adgang til rekreative stier og kystpassager, efterhånden som delområder gøres færdige.

På denne baggrund er der stillet vilkår om, at der inden igangsættelse af arbejdet i de enkelte byggefelter, skal udarbejdes en handlingsplan for, hvornår der forventes at være adgang til de rekreative områder.

Gener efter, at byggeriet er færdigt

Trafik

Det er vurderet i kapitel 8 i Miljøkonsekvensrapporten, at når byggeriet er færdigt, vil de nye boliger generere i gennemsnit omkring 980 biler pr. dag, fordelt på ca. 490 biler ud af området og 490 biler ind i området. Trafikken ind og ud af området fordeler sig ligeligt via Dessaus Boulevard og Philip Heymanns Allé, Tuborg Boulevard og herefter ud på Strandvejen.

For Tuborg Boulevard – Philip Heymanns Alle indebærer den øgede trafikmængde ikke en maksimal trafikmængde pr. døgn. Det vurderes, at vejenes indretning og hastighed godt kan rumme en yderligere døgntrafik på ca. 490 biler.

Med en forøgelse på ca. 490 biler pr. døgn på Dessaus Boulevard, vil den fremtidige trafikmængde ligge over den kapacitet, som vejen i dag er klassificeret til. På baggrund af vejens indretning, og da den nye trafik vil gå i modsat retning af den eksisterende, vurderes det i Miljøkonsekvensrapporten, at den forøgede trafik godt kan rummes på Dessaus Boulevard.

For begge vejstrækninger gælder det, at det vil være i spidstimerne (morgen og eftermiddag), at vejene vil være mest belastede.

For Tuborg Havnepark er der foretaget en beregning af den fremtidige trafikmængde. I beregningen indgår antallet af lejligheder, når Tuborg Strandeng er fuldt udbygget, og medtager også trafik til publikumsorienteret service i Kysthus 2 samt oplyst trafik til og fra KDY og Address. Beregningerne fremgår nedenfor.

	Nuværende		Fremtidig	
	Ind i området	Ud af området	Ind i området	Ud af området
Døgntrafik	580 biler/døgn	580 biler/døgn	790 biler/døgn	790 biler/døgn
Morgenspids	25 biler/time	140 biler/time	40 biler/time	190 biler/time
Eftermiddags-spids	140 biler/time	25 biler/time	190 biler/time	40 biler/time



Tuborg Havneparks vejkapacitet er beregnet til 1.105 biler/time i hver retning, hvorfor der er tilstrækkelig kapacitet på Tuborg Havnepark til at håndtere den beregnede fremtidige trafikmængde.

Det vurderes ikke, at trafiksikkerheden vil blive væsentlig påvirket af den øgede mængde trafik, og der forventes heller ikke en hørbar øgning af trafikstøj i området.

2 minus 1-veje

Gentofte Kommune har givet forslaget om etablering af 2 minus 1-veje videre til bygherre. Gentofte Kommune har ikke taget stilling til forslaget.

Parkering

Parkeringspladser til boliger etableres i henhold til Lokalplan 307 med 2 pladser pr. bolig i parkeringskældre. Lokalplanens krav om 2 parkeringspladser per bolig anses for opfyldt, hvis det er dokumenteret, at der på den enkelte ejendom er det antal parkeringspladser, der modsvarer antallet af boliger x 2.

Ejerskabet af parkeringspladserne kan ikke reguleres i en lokalplan og heller ikke administreres i byggesagsbehandlingen.

Skyggegener

I Miljøkonsekvensrapportens kapitel 6.4.6 og bilag C er det vurderet, at det nye byggeri visse steder vil have kortvarige skyggepåvirkninger på nabobygninger om morgenen. Skyggediagrammerne viser, at bygningerne ikke vil kaste skygge over Tuborg Badebrygge. Endvidere er skyggepåvirkningen internt i den nye bebyggelse meget begrænset.

Indblik

I Miljøkonsekvensrapportens kapitel 6 nævnes, at når de nye ejendomme er opført, vil der være boliger i et område, der før var ubebygget. Det betyder, at der sker en ændring i, hvorfra og hvor meget man kan se på/ind ad vinduerne på nærmeste boliger i Tuborg Havnepark. Afstanden til det nye byggeri fra Tuborg Havnepark er større end de interne afstande mellem bygningerne i Tuborg Havnepark, og det er vurderet, at eventuelle indbliksgener vil svare til eller være lidt mindre end mellem de bygninger, der i dag ligger nærmest hinanden i Tuborg Havnepark.

Visuelle forhold og kystlandskab

I Miljøkonsekvensrapportens Kapitel 7, og bilag B er der udarbejdet visualiseringer fra 11 standpunkter som illustrerer, hvordan udsigten vil ændres fra de eksisterende forhold, og til de nye bygninger ved Tuborg Syd er opført. Det vurderes, at bebyggelsen vil opleves som markant og som en ændring af den eksisterende kystlinje og Københavns bygningshorisont. I nærområdet vil projektet medføre en væsentlig påvirkning på landskab og byrum, mens det på større afstand i højere grad vil falde ind i omgivelserne og derfor udgøre en middel påvirkning.

Vindturbulens

I Miljøkonsekvensrapportens kapitel 6.4.5 og bilag A findes en beskrivelse af det fremtidige vindmiljø ved Tuborg Syd. Vindpåvirkningen i området vil ændres som følge af det nye byggeri. Oplevelsen af vindpåvirkningen vil gå fra et mere konstant blæsende miljø fra syd og øst ind



over de åbne ubebyggede flader i projektområdet til et mindre vindpåvirket bebygget område. Generelt vil komfortniveauet øges i hele området efter opførelsen af byggeriet.

Tang og fugleliv i beplantning ved Tuborg Havnepark

Ophobning af tang og ålegræs giver lugtgener. Derfor er udformningen af landindvindingerne fastlagt, så ophobning minimeres, jf. kapitel 3. 1.1 i Miljøkonsekvensrapporten. Ophobning kan dog ikke helt undgås, hvorfor løbende oprensning af ophobet tang og ålegræs er indarbejdet i driften af de nye boliger.

Forud for udarbejdelsen af Miljøkonsekvensrapporten er der foretaget en naturregistrering af området, og der er ikke registreret beskyttede arter eller vigtige levesteder. Ud for Tuborg Havnepark bebyggelsen vil den kommende beplantning kunne afløse den eksisterende beplantning og vil således danne grundlag for et naturligt dyre- og planteliv.

Klimasikring

I Miljøkonsekvensrapportens kapitel 3 beskrives, at projektområdet og byggeriet sikres mod stormflod til kote 2.1 m, hvilket er 0.2 m højere end den generelle stormflodssikring i Gentofte kommune på 1.9 m. Med en kystsikring af bygningerne til kote 2.1 er projektet sikret mod en stormflod på størrelse med den tidligere stormflodssituation "Bodil" inklusiv eventuel bølgehøjde på op til 40 cm. Udformning af kystsikring og bearbejdningen af terrænet betyder, at badebryggen og strandensområdet vil blive oversvømmet ved en eventuel stormflod.

Bygherres rådgiver har på baggrund af høringsvar foretaget en vurdering af, om der er risiko for, at parkeringskældre under Tuborg Havnepark vil kunne blive påvirket af indtrængende havvand i en stormflodssituation.

Badebryggen ligger i kote 1.42 og danner laveste kote på stranden. Den højst registrerede stormflodskote ved Tuborg Syd er 1,58 m. Beregninger foretaget på basis af de eksisterende jordbunds- og grundvandsforhold, viser, at ved en oversvømmelse af stranden til kote 1,58 skal vandet stå i denne kote 1,58 i fulde 20 dage, førend vandet vil nå undersiden af kælder i Tuborg Havnepark.

Da varigheden af en stormflodsoversvømmelse historisk er under 24 timer, vurderes det derfor ikke at bidrage med et øget vandtryk på kælderen eller ændring af vandspejlet i Tuborg Havnepark.

Beplantning herunder placering af store natursten på stranden

Beplantningen af området skal udformes som en kuperet strandeng i overensstemmelse med lokalplanens § 10.3. Gentofte Kommune vil tage endelige stilling til beplantningsplanen i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse. Gentofte Kommune har ikke forholdt sig til fremstillingen af beplantningen i Miljøkonsekvensrapporten og fremstillingen i Miljøkonsekvensrapporten har ingen betydning for kommunens stillingtagen til beplantningen i området.

Bygherre fremlagde på et møde mellem ejerforeningerne, bygherre og Gentofte Kommune den 19. december 2018 udkast til beplantningsplan, som efterfølgende blev drøftet.

Bygherre har tilkendegivet, at bygherre er indstillet på at indgå i en konstruktiv dialog omkring beplantningen og vil konsultere Ejerforeningerne Tuborg Havnepark E/F A, B, C og D samt



Grundejerforeningerne Tuborg Syd og Tuborg Nord inden udformning af endelig beplantningsplan i overensstemmelse med Lokalplan 307.

Forslaget vedr. natursten er givet videre til bygherre, som vil medtage det i den videre proces.

Byggefelter, specielt beplantning af delområde B

Bygherre har oplyst, at de vil konsultere Ejerforeningerne Tuborg Havnepark E/F A, B, C og D, samt Grundejerforeningerne Tuborg Syd og Tuborg Nord inden udformning af endelig beplantningsplan i overensstemmelse med Lokalplan 307.

Vej- og stiforløb

Vej- og stiforløb i området skal fastlægges i overensstemmelse med lokalplan 307, § 6.2: ”Vej- og stier fastlægges med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 3.”

Gentofte Kommune tager stilling til den endelige placering af vej- og stiforløbet i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse. Gentofte Kommune har ikke forholdt sig til fremstillingen af vej- og stiforløbet i Miljøkonsekvensrapporten og fremstillingen i Miljøkonsekvensrapporten har ingen betydning for kommunens stillingtagen til vej- og stiforløbet i området.

Samlet vurdering

På baggrund af ovenstående vurderer Gentofte Kommune sammenfattende, at de væsentligste miljøpåvirkninger fra projektet finder sted i anlægsperioden. Der er primært tale om, at der vil ske påvirkning af naboer ved længden af anlægsperioden, som ud over at lukke af for projektområdet, også påvirker menneskers hverdag med forstyrrende anlægsprocesser. Generne i anlægsfasen omfatter især støj, men også øget tung trafik og en mulig påvirkning fra vibrationer, der kan mærkes i de omkringliggende bygninger.

Gentofte Kommune har stillet en række vilkår med henblik på at sikre, at generne i anlægsfasen minimeres, og at støjende og støvende aktiviteter udføres i henhold til kommunens forskrift 'Forskrift for udførelse af erhvervsmæssige bygge- og anlægsaktiviteter'.

Herudover er der stillet som vilkår, at der løbende skal ske dialog/information med naboerne om de forestående aktiviteter, så tidsplaner og processer er kendt. Herunder skal der inden igangsættelse af de enkelte byggefelter udarbejdes handlingsplaner for adgang til de rekreative områder.

Til trods for disse vilkår og restriktioner i arbejdstid forventes der væsentlige påvirkninger og gener i visse perioder, hvor specielt ramning af spuns og pæle forventes at give de væsentligste støjgener.

De beskrevne påvirkninger vurderes dog nødvendige for at gennemføre projektet.

Dele af området er forureningskortlagt på vidensniveau 2 (V2), da der er kendskab til jord og grundvandsforurening. Den østlige del af området, som omfatter byggefelt I, II, III, og dele af IV og V er den 15. januar 2019 varslet kortlagt på V2. Region Hovedstaden oplyser, at grundlaget for varslet af kortlægningen er, at nye undersøgelser har vist, at der er fundet olie, phenol, klorede opløsningsmidler og PFAS forureninger, som der ikke tidligere var kendskab til. Flere forureninger er ikke afgrænset i jorden eller i grundvandet. Spildstedet for forureningerne er ikke kendt, og det vides derfor ikke, om de højeste koncentrationer er fundet endnu.



Miljøstyrelsen har fastsat grænseværdier for jordens og grundvandets indhold af olie, phenol, klorerede opløsningsmidler og PFAS. Disse grænser er overskredet for alle stoffer på grunden, og regionen skal derfor kortlægge grunden.

Regionen vurderer, at forureninger med olieprodukter, tungmetaller, klorede opløsningsmidler og phenoler ikke er til fare for det grundvand, der anvendes til drikkevand og Øresund.

Der er imidlertid fundet indhold af de 12 målte PFAS'er over alt på Tuborg Syd med koncentrationer op til 7,2 µg/l. Miljøstyrelsen har kun fastsat en grænseværdi for indhold af PFOS i havet, og ud fra denne værdi vurderer regionen at der er en potentiel risiko for Øresund. Regionen vurderer således, at grundvandsforureningen med PFOS kan udgøre et problem overfor Øresund. Det betyder, at Region Hovedstaden på et tidspunkt vil undersøge forureningen med PFAS nærmere og eventuelt rense forureningen op.

Kortlægningen betyder, at projektet kræver en tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Til brug for en § 8 ansøgning skal der foretages en forklassificering af jorden og udarbejdes en plan for håndtering af jord. På baggrund heraf er der i denne tilladelse stillet vilkår om, at det inden projektet igangsættes, skal godtgøres, at projektet ikke bevirker en forøget udvaskning af forurening fra jord og grundvand til havet efter opstuvning af havvand ved stormflod. Det skal ligeledes godtgøres, at opstuvning af havvand ikke efterfølgende medfører risiko for kontakt med forurening for beboere og andre brugere af området.

Udbygningen af Tuborg Syd vil ske i henhold til Lokalplan 307 Boliger på Tuborg Syd. Lokalplanen regulerer indretningen af området, som har betydning for driftsfasen. Det vurderes, at der ikke er behov for særskilte vilkår for driftsfasen.

Det er Gentofte Kommunes samlede vurdering, at projektet kan gennemføres uden at medføre væsentlige påvirkninger af det omkringliggende miljø. De konstaterede og beskrevne påvirkninger vurderes nødvendige for at gennemføre projektet. Gentofte Kommune har endvidere lagt vægt på, at der gennemføres en række foranstaltninger, for at minimere påvirkningerne samt at VVM-tilladelsen betinges af en række skærpede vilkår.

Det indgår i denne vurdering, at projektet vurderes at have en positiv virkning på områdets udvikling, samt at området kommer til at fremstå med et grønt og rekreativt præg.

Vilkår for tilladelsen

VVM tilladelsen meddeles på grundlag af bygherres ansøgning, Miljøkonsekvensrapporten og resultatet af de høringer, der er foretaget. Vilkårene tager udgangspunkt i de miljøpåvirkninger, som Miljøkonsekvensrapporten afdækker, herunder de forslag til afværgeforanstaltninger, der er indarbejdet i projektet og oplistet i rapportens kapitel 12 samt forslag til overvågningsprogram i rapportens kapitel 13.

Følgende vilkår fastsættes som forudsætning for VVM-tilladelsen:

1. Projektet skal etableres i overensstemmelse med de fysiske og miljømæssige rammer, som er angivet i Miljøkonsekvensrapporten.



2. I hele anlægsfasen skal ”Forskrift for udførelse af erhvervsmæssige bygge- og anlægsaktiviteter i Gentofte Kommune” følges.
3. Inden igangsættelse af de enkelte byggefelter skal der udarbejdes en handlingsplan for, hvornår der forventes at være adgang til rekreative områder.
4. For at modvirke gener fra støv fra anlægsarbejderne i tørre og blæsende perioder skal jordbunker og veje vandes/sprinkles i tørre og blæsende perioder.
5. For at reducere påvirkningen af Dessaus Boulevard i tidsrummene 7.30 – 8.30 og 14.00 – 15.00 på hverdage, hvor skolebørn afleveres og hentes, er der spærretid, og der er opsat automatisk bomanlæg, således at adgang til byggepladsen ikke er mulig i disse perioder.
6. Der skal benyttes flagmænd til regulering af trafikken, såfremt der er behov for transporter, der vurderes at give særlige trafiksikkerhedsmæssige udfordringer – eksempelvis ved ekstra brede eller lange transporter.
7. For at afværge påvirkningen fra de stærkt støjende aktiviteter skal aktiviteterne så vidt muligt gennemføres i vinterperioden, hvor udendørsophold i området og på altaner er reduceret.
8. Stærkt støjende aktiviteter (f.eks. pæleramning og ramning af spuns) skal gennemføres på hverdage i tidsrummet 8-16 i henhold til Gentofte Kommunes ”Forskrift for udførelse af erhvervsmæssige bygge- og anlægsaktiviteter”.
9. For at kunne dokumentere vibrationsniveauet i de nærliggende bygninger, skal der opsættes vibrationsmålere i relevante nabobygninger, når der gennemføres rammearbejder. En uvildig geotekniker skal vurdere hvilke nabobygninger, der er relevante. Overvågning af vibrationsniveauet skal sikre, at der ikke opstår komfortvibrationer over grænseværdien i aften-/nattetimerne mellem kl. 16-08, og at der ikke mod forventning opstår bygningskadelige vibrationer.
10. Der skal så vidt muligt benyttes to rammemaskiner til ramning af pæle for at minimere den periode, hvor ramningen foregår.
11. Det skal sikres, at der i god tid er en grundig information og dialog med ejerforeningerne i de påvirkede bygninger og med Hellerup Skole og de øvrige påvirkede naboer, så tidsplaner og processer er kendt.
12. Der skal stilles krav til entreprenørens oplag af olie og kemikalier, herunder krav om spildbakker under olietanke, oplagring af kemikalier i særlige miljøcontainere og hindring mod påkørsel. Det kan desuden tilstræbes, at mobile tanke flyttes så lidt som muligt, samt at entreprenørmaskiner og udstyr vedligeholdes, så brud på hydraulikslanger og lignende forhindres.
13. I forbindelse med udbud af opgaven skal der stilles krav til entreprenøren om, at der udarbejdes en beredskabsplan for projektet, så det står helt klart for alle, hvem der skal gøre



hvad, og hvem der skal kontaktes i forbindelse med et evt. spild eller anden form for ulykke. Beredskabsplanen skal fremsendes til kommunen.

14. Inden projektet igangsættes, skal det godtgøres, at der ikke sker en forøget udvaskning af forurening fra jord og grundvand til havet efter opstuvning af havvand ved stormflod. Det skal ligeledes godtgøres at opstuvning af havvand ikke efterfølgende medfører risiko for kontakt med forurening for beboere og andre brugere af området.

Denne tilladelse bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt.

Denne tilladelse omfatter kun forholdet til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM LBK. nr. 1225 af 25. oktober 2018). Der er ikke taget stilling til tilladelser efter anden lovgivning eller til tilladelser efter den for boligbyggeriet gældende lokalplan. Gentofte Kommune tager således stilling til bl.a. – og ikke udelukkende - den endelige beplantningsplan, stiforløb, vejenes placering og parkering i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse. Gentofte Kommune har ikke forholdt sig til fremstillingen af disse forhold i Miljøkonsekvensrapporten, og fremstillingen i Miljøkonsekvensrapporten har ingen betydning for kommunens stillingtagen hertil, idet den for boligbebyggelsen gældende lokalplan regulerer disse forhold.

VVM-tilladelsen er offentliggjort på Gentofte Kommunes hjemmeside den 28. februar 2019.

Klagevejledning

Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet af enhver med retlig interesse i sagens udfald og landsdækkende foreninger og organisationer, der som formål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen. Klagefristen er 4 uger fra afgørelsens offentlige bekendtgørelse på Gentofte Kommunes hjemmeside og udløber dermed den 28. marts 2019.

Din klage skal indgives via Klageportalen - følg link på forsiden af www.naevneneshus.dk. Din klage er indgivet, når den er tilgængelig i Klageportalen, og kommunen vil efterfølgende indsende sin udtalelse om sagen til Klageportalen samt det materiale, der har ligget til grund for afgørelsen. Når der klages, skal der samtidig betales et gebyr, som opkræves via betalingskort i Klageportalen. Nævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er betalt. Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvist medhold i klagen. Vejledning om klageforløb og gebyrordning kan findes på Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk.

Afgørelsen kan indbringes for domstolene, jf. § 54 i miljøvurderingslovens, lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018. Evt. retssag skal anlægges senest 6 måneder fra tilladelsen er meddelt dvs. senest den 28 august 2019. Hvis afgørelsen er påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet, vil fristen for at anlægge sag dog være 6 måneder efter Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse foreligger.

Med venlig hilsen

Winnie Remtoft